

<p>REPUBLIQUE FRANCAISE</p> <p>DÉPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES</p>	<p>DELIBERATION</p> <p>DU CONSEIL DEPARTEMENTAL</p> <p>-----</p> <p>QUATRIEME REUNION DE 2023</p>
-------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Séance du 6 octobre 2023

Date de la convocation : 22 septembre 2023

Étaient présents : Monsieur Michel PÉLIEU, Madame Joëlle ABADIE, Monsieur Louis ARMARY, Monsieur Marc BEGORRE, Madame Maryse BEYRIE, Monsieur Yannick BOUBEE, Monsieur Pierre BRAU-NOGUE, Monsieur Jean BURON, Madame Maryse CARRERE, Monsieur Gilles CRASPAY, Madame Nicole DARRIEUTORT, Madame Andrée DOUBRERE, Madame Geneviève ISSON, Madame Evelyne LABORDE, Madame Isabelle LAFOURCADE, Monsieur Laurent LAGES, Madame Monique LAMON, Monsieur David LARRAZABAL, Monsieur Frédéric LAVAL, Monsieur Thierry LAVIT, Monsieur Stéphane PEYRAS, Madame Marie PLANE, Madame Marie-Françoise PRUGENT, Madame Geneviève QUERTAIMONT, Monsieur Frédéric RE, Monsieur Jean-Michel SEGNERE, Madame Virginie SIANI WEMBOU, Madame Véronique THIRAUT, Monsieur Bernard VERDIER.

Avait(aient) donné pouvoir : Madame Laurence ANCIEN à Monsieur David LARRAZABAL, Monsieur Nicolas DATAS-TAPIE à Madame Joëlle ABADIE, Madame Pascale PERALDI à Monsieur Laurent LAGES, Monsieur Bernard POUBLAN à Madame Isabelle LAFOURCADE, Madame Andrée SOUQUET à Monsieur Jean BURON.

Le quorum est atteint.

PROGRAMME DEPARTEMENTAL LOGEMENT/HABITAT ADAPTATION DU REGIME D'AIDES EN DIRECTION DES PROPRIETAIRES BAILLEURS MISE EN APPLICATION DU DISPOSITIF LOC'AVANTAGES

DOSSIER N°401

Madame Geneviève ISSON, RAPPORTEUR

Vu le rapport du Président qui précise que le Programme Départemental Logement Habitat prévoit des aides pour des propriétaires bailleurs qui engagent des travaux de sortie d'insalubrité et de rénovation d'habitat moyennement dégradé. La délibération du 21 juin 2013 a régulièrement besoin d'être révisée pour tenir compte des évolutions dans la loi et dans la procédure de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). La dernière mise à jour date du 1^{er} juillet 2016.

Rappel du cadre d'intervention de la collectivité

Dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les propriétaires peuvent bénéficier de subventions pour réaliser certains travaux et en particulier pour rénover et mettre aux normes une habitation dégradée. La subvention du Département aux propriétaires vient en complément et en subsidiarité des aides de l'ANAH.

La présente révision concerne uniquement les aides en direction des propriétaires bailleurs.

Une nécessaire mise à jour du Programme Départemental Logement Habitat

1- L'impact du dispositif Loc'Avantages

La loi des finances de 2022 a fait évoluer le dispositif fiscal « Louer Abordable » vers une nouvelle incitation fiscale « Loc' Avantages » pour les propriétaires bailleurs qui réhabilitent des biens immobiliers dans le but de les louer à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire.

Venant compléter, voire compenser l'offre locative sociale du parc public, il concourt au soutien des politiques de revitalisation des territoires.

Ce dispositif crée de nouvelles catégories de financement, qui s'appliquent à tout dossier déposé après le 1^{er} mars 2022.

- 2- Mise à jour de la nomenclature de l'ANAH dans le cadre du régime d'aide applicable aux propriétaires bailleurs

Le Conseil d'Administration de l'ANAH du 22 décembre 2022 et son rectificatif en date du 15 mars 2023 précise que la catégorie « habitat moyennement dégradé » devient « travaux d'amélioration/autres situations ». Les critères retenus sont :

- Les travaux pour la sécurité et la salubrité
- Les travaux pour l'autonomie de la personne
- Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé
- Les travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35 % (étiquette énergie minimum après travaux : D)
- Les travaux suite à une procédure RSD ou contrôle de décence

Il est proposé de prendre en compte cette modification en rendant éligible aux aides départementales les travaux qui émarginent sur ces critères, y compris lorsque sont concernés des travaux de rénovation énergétique dans un logement dégradé.

La catégorie « Habitat Indigne et très dégradé : sortie d'insalubrité » est renommée « Travaux Lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ».

Ces modifications sont détaillées dans les tableaux suivants :

ANCIENS DISPOSITIFS

PROPRIETAIRES BAILLEURS		Plafond de dépenses subventionnables (aides publiques)	Taux d'intervention	Plafond Subvention
Habitat indigne et très dégradé : sortie d'insalubrité	Travaux lourds Logement conventionné social (LCS)	30 000 €	10 %	3 000 €
	Travaux lourds logement conventionné très social (LCTS)	30 000 €	20 %	6 000 €
Habitat moyennement dégradé : Autres travaux	Sécurité et salubrité	30 000 €	10 %	3 000 €
	Autonomie	30 000 €	10 %	3 000 €

NOUVEAU DISPOSITIF

DISPOSITIF LOC'AVANTAGES	PROPRIETAIRES BAILLEURS		Plafond de dépenses subventionnables (aides publiques)	Taux d'intervention	Plafond Subvention
	Travaux Lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Travaux lourds logement à la Location Intermédiaire : LOC 1	30 000 €	10 %	3 000 €
		Travaux lourds logement à la location sociale : LOC 2	30 000 €	20 %	6 000 €
		Travaux lourds logement à la Location Très Sociale : LOC 3	30 000 €	20 %	6 000 €
Travaux d'amélioration: Autres situations	Sécurité et salubrité de l'habitat, autonomie, rénovation énergétique, procédure RDS ou contrôle de décence LOC 1, 2, 3	30 000 €	10 %	3 000 €	

L'objectif du dispositif Loc'Avantages est de proposer des loyers plafonds bien inférieurs à ceux pratiqués au titre de l'ancien dispositif. En revanche il est observé des niveaux de loyers plus élevés pour les grands logements (120 à 150 m²). Aussi, pour maintenir l'objectif du loyer social dans le parc privé, il est proposé de plafonner le loyer plafond à 700 €, ce qui est cohérent avec les loyers pratiqués par des bailleurs sociaux.

Cette modification s'applique à tous les dossiers déposés à partir du 1^{er} mars 2022 en cours de traitement.

Le Programme Départemental Logement Habitat devra être révisé l'année prochaine afin de prendre en compte les modifications qui seront apportées par la nouvelle maquette financière de l'ANAH, dont la publication est prévue pour 2024. Cette maquette sera exposée en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) au courant du premier trimestre 2024.

Après avis de la quatrième commission,

Le Conseil Départemental, après en avoir délibéré,

PREND ACTE

du dispositif « Loc' Avantages » qui crée de nouvelles catégories de financement qui s'appliquent à tout dossier déposé après le 1^{er} mars 2022 et concerne les propriétaires bailleurs qui réhabilitent des biens immobiliers dans le but de les louer à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire.

DECIDE

Article 1^{er} - de prendre en compte les modifications apportées dans la nomenclature de l'ANAH dans le cadre du régime d'aide applicable aux propriétaires bailleurs, dont le détail figure dans le tableau ci-dessous :

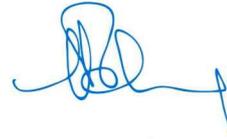
DISPOSITIF LOC'AVANTAGES	PROPRIETAIRES BAILLEURS		Plafond de dépenses subventionnables (aides publiques)	Taux d'intervention	Plafond Subvention
	Travaux Lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Travaux lourds logement à la Location Intermédiaire : LOC 1		30 000 €	10 %
Travaux lourds logement à la location sociale : LOC 2			30 000 €	20 %	6 000 €
Travaux lourds logement à la Location Très Sociale : LOC 3			30 000 €	20 %	6 000 €
Travaux d'amélioration: Autres situations	Sécurité et salubrité de l'habitat, autonomie, rénovation énergétique, procédure RDS ou contrôle de décence LOC 1, 2, 3		30 000 €	10 %	3 000 €

Article 2 - de rendre éligibles aux aides départementales les travaux qui émargent sur les critères définis par l'ANAH, y compris lorsque sont concernés des travaux de rénovation énergétique dans un logement dégradé.

Article 3 - de plafonner le loyer à 700 € afin de maintenir l'objectif du loyer social dans le parc privé.
Cette modification s'applique à tous les dossiers déposés à partir du 1^{er} mars 2022 en cours de traitement.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans les deux mois suivant sa publication.

LE PRESIDENT,



Michel PÉLIEU

Rendu exécutoire

Identifiant ACTE : 065-226500015-20231006-lmc185440-DE-1-1

Transmis en préfecture le : 9 octobre 2023

Publié le : 9 octobre 2023

Pour le Président et par délégation
LA DIRECTRICE DES ASSEMBLEES



Anne-Marie FONTAN